

## **Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone U1**

Le secteur U1, peu ou non équipé, est destiné à l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme.

### **ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en U1 2 sont interdites.

### **ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, aménagements et installations à condition d'être :
  - à usage de loisirs (équipements sportifs, de détente,...)
  - à vocation d'accueil touristique (hôtellerie, restauration, camping-caravanage, parc résidentiel de loisirs,...)
  - à vocation d'accueil socioculturel (salle des fêtes, salle polyvalente...)des équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées et si la topographie l'exige.

### **ARTICLE U1 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### ***Voirie***

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent mesurer 4 mètres de largeur de chaussée minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

#### ***Accès***

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès directs sont autorisés sur la RD 108 (conformément au plan de zonage), et à condition d'être regroupés et sous réserve des critères de sécurité.

Les stockages extérieurs (matériaux...) ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

### **Clôtures**

Les clôtures seront réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué.  
Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

### **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions en usage d'habitation, 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, 2 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectées à cette activité ;
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
  - si cette surface est inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>,
  - si cette surface est supérieure à 100 m<sup>2</sup> : 4 places + 1 place supplémentaire par fraction de 50 m<sup>2</sup> excédant 100 m<sup>2</sup>.
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés et entretenus.

Une trame d'espaces à planter est portée sur l'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi qu'une bande à paysager le long de la R.D. 756.

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

#### **ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

##### **4.3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **4.4. Electricité – Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Les réseaux collectifs de distribution pourront être réalisés en aérien sur la voie publique lorsque cela est justifié par des impossibilités techniques d'enfouissement.

#### **ARTICLE U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait des voies publiques ou privées dans les conditions suivantes :

- Par rapport à la RD 108 : 25 mètres minimum de l'axe de la voie hors agglomération et 5 mètres minimum de l'alignement de la voie en agglomération
- Par rapport aux autres voies :
  - 5 mètres minimum de l'alignement de la voie
  - en cas d'extension à l'alignement de la voie lorsque la construction existante se situe déjà à l'alignement

#### **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées à partir de la ou des limites séparatives.

**ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE U1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE U1 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Le projet peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

***Façades :***

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature sauf en cas de mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable ou limitant l'émission de Gaz à Effet de Serre.

***Extensions ultérieures***

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

**Abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

**ARTICLE U12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations pourront être exigées afin de fondre les constructions dans le paysage.

Les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés et entretenus.

**ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.